SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3181147 - SP (2026/0051753-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	DAIANE GOMES CARDOSO
AGRAVANTE	:	DIOGO MESSIAS DA SILVA
ADVOGADOS	:	MARIO RICARDO BRANCO - SP206159
		TAMARA GUEDES COUTO - SP185085
		PATRICIA NORONHA DE CASTRO - SP250254
AGRAVADO	:	C G CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
		CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
INTERES.	:	ROZALINO SOUZA DE MATOS
ADVOGADO	:	ROBERTO NERY DA SILVA - SP347223

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECONVENÇÃO. USUCAPIÃO. TRIBUNAL ENTENDEU QUE NÃO FORAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO. PRETENSÃO DEPENDENTE DO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. DISSIDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu que "*não se revela possível a declaração da usucapião especial urbana porque 'não foram preenchidos os requisitos legais com a individualização da propriedade através da apresentação de memorial descritivo, não foram citadas as fazendas e cumpridos os demais requisitos legais*". A pretensão de alterar tal entendimento - considerando as circunstâncias do caso concreto - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, pretensão inviável em sede de recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60481503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:30
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 2a9916a6-a662-4a28-b786-d98d6f0ca600

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481503 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:30
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 2a9916a6-a662-4a28-b786-d98d6f0ca600

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3181147 - SP (2026/0051753-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	DAIANE GOMES CARDOSO
AGRAVANTE	:	DIOGO MESSIAS DA SILVA
ADVOGADOS	:	MARIO RICARDO BRANCO - SP206159
		TAMARA GUEDES COUTO - SP185085
		PATRICIA NORONHA DE CASTRO - SP250254
AGRAVADO	:	C G CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
		CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
INTERES.	:	ROZALINO SOUZA DE MATOS
ADVOGADO	:	ROBERTO NERY DA SILVA - SP347223

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. RECONVENÇÃO. USUCAPIÃO. TRIBUNAL ENTENDEU QUE NÃO FORAM PREENCHIDOS OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO. PRETENSÃO DEPENDENTE DO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. DISSIDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu que "*não se revela possível a declaração da usucapião especial urbana porque 'não foram preenchidos os requisitos legais com a individualização da propriedade através da apresentação de memorial descritivo, não foram citadas as fazendas e cumpridos os demais requisitos legais*". A pretensão de alterar tal entendimento - considerando as circunstâncias do caso concreto - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, pretensão inviável em sede de recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.034-1.043) interposto por **DAIANE GOMES CARDOSO e DIOGO MESSIAS DA SILVA** contra decisão (fls. 1.016-1.019), desta relatoria, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos:

a) A pretensão posta no apelo nobre, sob alegada ofensa ao art. 1.240 do Código Civil, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ;

Documento eletrônico VDA60163903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:49
Código de Controle do Documento: 17c1e0df-ff2d-477d-b503-d7ed05e56411

b) A referida Súmula também obsta o apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nas razões do agravo interno, DAIANE GOMES CARDOSO e DIOGO MESSIAS DA SILVA afirmam que o apelo nobre não esbarra na Súmula 7/STJ, pois "*o próprio acórdão recorrido reconheceu expressamente a presença dos requisitos materiais da usucapião especial urbana, consignando, dentre outros aspectos, que: (i) a área do imóvel corresponde a 250m²; (ii) os recorrentes exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta desde, ao menos, maio de 2013; (iii) houve demonstração do animus domini; (iv) o requisito temporal foi integralmente preenchido; e (v) inexistem notícias de propriedade de outro imóvel pelos possuidores*" (fl. 1.039).

Aduzem, também, que a "*improcedência da pretensão dos recorrentes não decorreu da ausência dos requisitos materiais previstos no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil, mas exclusivamente da alegada ausência de determinados requisitos formais, tais como a individualização da propriedade por memorial descritivo e a citação de entes públicos. Dessa forma, a questão devolvida ao Superior Tribunal de Justiça consiste em definir se, diante do reconhecimento expresso dos requisitos materiais da usucapião especial urbana pelo Tribunal de origem, é juridicamente possível afastar o reconhecimento do direito invocado em razão de exigências formais específicas do procedimento, matéria que demanda interpretação da legislação federal e não reexame do conjunto probatório*" (fl. 1.039)

Asseveram, ainda, que a "*controvérsia submetida ao exame desta Corte Superior não exige reanálise de provas, mas tão somente a correta subsunção jurídica dos fatos expressamente reconhecidos pelo Tribunal de origem aos requisitos previstos no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 183 da Constituição Federal. Com efeito, o próprio acórdão recorrido consignou expressamente que os Agravantes exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel desde, ao menos, maio de 2013; que a área do terreno corresponde a 250m²; que o imóvel é destinado à moradia dos possuidores; que inexistem indícios de propriedade de outro imóvel pelos ocupantes; e que o requisito temporal exigido pela legislação foi integralmente preenchido*" (fl. 1.040).

Ao final, pleiteiam a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimada, C. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA apresentou impugnação (fls. 1.048-1.055), pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece prosperar, na medida em que não foram apresentados argumentos jurídicos aptos a ensejar a modificação da decisão vergastada.

No recurso especial (fls. 857-880), ao qual se pretende trânsito, DAIANE GOMES CARDOSO e DIOGO MESSIAS DA SILVA indicam, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 1.240 do Código Civil, sob o argumento, entre outros, de que os *"documentos*

Documento eletrônico VDA60163903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:49
Código de Controle do Documento: 17c1e0df-ff2d-477d-b503-d7ed05e56411

juntados aos autos comprovam, de forma categórica, que os Recorrentes exercem a posse e residem no imóvel desde março/2013, ***legitimando a condição de possuidores legítimos do imóvel, o que caracteriza sem sobra de dúvidas o 'anumis domini'*** *(fls. 198/255). Assim,* ***há mais de 5 (cinco) anos****, os recorrentes residem naquele local de forma* ***ininterrupta, pagando todos os impostos, taxas, água, energia elétrica****, até o momento em que Prefeitura de Itaquaquecetuba se recusou a emitir os talonários para pagamento do IPTU, tendo em vista a ausência de contrato de compra e venda do terreno"* (fl. 870 - destaques no original)

Defendem, também, que a *"recorrida figura como proprietária do imóvel desde* ***1982 até a presente data não conferiu qualquer função social ao terreno****, efetuando o pagamento de IPTU dos exercícios compreendidos entre os atos de 1982 e 1993,* ***totalizando 11 exercícios, ao passo que os Recorrente efetuaram o pagamento de mais de 20 exercícios, além de atribuir função social ao terreno abandonado da Recorrida!*** *Fato é, o terreno se encontrava totalmente abandonado há mais de 30 anos e não houve qualquer oposição até a propositura da demanda"* (fl. 874).

Aduzem, ainda, que "*dúvidas não restam* ***quanto à predominância da função social da propriedade em detrimento aos direitos individuais, logo, resta evidente a necessidade da reforma do v. acórdão de fls. 804/805 por esta Corte Superior de Justiça****, a qual restou evidente a posse dos Recorrentes no referido imóvel, sendo constatado o período aquisitivo para usucapião especial urbana"* (fl. 877 - destaques no original).

Por seu turno, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença que julgou improcedente o pedido posto na reconvenção suscitada pelos ora agravantes, concluiu que "***não se revela possível a declaração da usucapião especial urbana*** *porque* ***'não foram preenchidos os requisitos legais*** *com a individualização da propriedade através da apresentação de memorial descritivo,* ***não foram citadas as fazendas e cumpridos os demais requisitos legais***'". É o que se infere da leitura do seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 788-790):

> *"Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 702-704, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial e a reconvenção.*
>
> *Segundo a apelante-autora* [ora agravada]*, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando a ocorrência de cerceamento de defesa pela ausência de prova testemunhal, que a posse dos réus é injusta, precária e clandestina, além de decorrer de contrato particular de cessão que sequer possui validade jurídica, que não há que se falar em usucapião, que ocorreu venda a non domino e por preço vil; e que os requeridos sempre souberam que o lote pertencia à requerente (fls. 715/738).*
>
> *(...)*
>
> *Narra a autora ser a legítima proprietária do lote 10 da Quadra L, situado na Rua Américo Vespúcio, Vila Augusta, na Comarca de Itaquaquecetura/SP. Ocorre que, em janeiro de 2014, o bem foi invadido pelos réus, que erigiram no local duas casas sem qualquer infraestrutura ou autorização. Em que pese a solicitação para a desocupação amigável, os requeridos se recusaram a deixar o imóvel. Assim, a autora não viu outra solução senão ajuizar a presente demanda, visando ser imitida na posse do bem além de ser indenizada pela fruição por parte dos réus.*
>
> *(...)*

Documento eletrônico VDA60163903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:49
Código de Controle do Documento: 17c1e0df-ff2d-477d-b503-d7ed05e56411

No mérito, estão demonstrados os requisitos da usucapião especial urbana (arts. 183, CF e 1.240, CC), o que constitui empecilho ao acolhimento do pleito inaugural. Trata-se, pois, de modo de aquisição originário da propriedade e demanda o exercício da posse de forma pacífica, ininterrupta e com animus domini por 5 anos, em área de até 250 m2 utilizada como moradia, sendo vedado ao possuidor ser proprietário de outro imóvel.

Conforme consta na matrícula, a área do bem corresponde a 250 m2 (fls. 22/23). Ademais, restou comprovado que a corré Diane [ora agravante] cedeu a metade do terreno a Manuel, na data de 14 de maio de 2013 (fls. 382-383), que, por sua vez, alienou a sua parte a Marcos (fls. 392/394). Em seguida, este vendeu o bem ao corréu Rosalino (fls. 395/399).

A despeito da irresignação da autora, a modalidade de usucapição em apreço, não se exige o justo título ou a boa-fé, sendo irrelevante que os réus tenham adquirido a posse através de instrumento particular firmando de quem não era proprietário registrário do imóvel.

(...)

Assim, os requeridos era possuidores da coisa desde, pelo menos, 14 de maio de 2013, defendo a posse de Rosalino ser somada com a dos ocupantes anteriores. Considerando que a demanda reivindicatória somente foi proposta em 5 de julho de 2018, o critério temporal exigido em lei se encontra satisfeito.

Outrossim, ***Daiane juntou fatura de consumo de água e esgoto desde 2013 (fls. 187/251). O que demonstra que sua posse vinha sendo exercida de forma ininterrupta. A esse respeito, acrescenta o ilustre magistrado sentenciante: 'No entanto, ao contrário do sustentado pelo embargante a existência de contas de água ou energia sem medição de consumo serve para demonstrar o exercício da posse sobre o imóvel, pois para exercer posse não é necessário morar. É como medição baixa ou até mesmo zerada na fase de construção do imóvel, quando o exercício de posse é evidente. Entendimento diverso inviabilizaria o exercício da posse pelo autor, considerando que a pessoa jurídica não mora não tem sede em todos os seus imóveis" (fls. 711).***

Inexistem ainda, notícias de que os réus sejam proprietários de outros imóveis, porém, ***não se revela possível a declaração da usucapião especial urbana porque "não foram preenchidos os requisitos legais com a individualização da propriedade através da apresentação de memorial descritivo, não foram citadas as fazendas e cumpridos os demais requisitos legais" (703).***" (g. n)

Nesse cenário, em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que a pretensão de alterar tal entendimento - considerando as circunstâncias do caso concreto - demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, pretensão inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

Finalmente, pela divergência pretoriana, o recurso também não merece acolhida, na medida em que a incidência da Súmula 7/STJ também obsta o apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nesse sentido, os seguintes julgados somam-se àqueles já destacados na decisão agravada:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

(...)

6. ***Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.***

7. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA60163903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:49
Código de Controle do Documento: 17c1e0df-ff2d-477d-b503-d7ed05e56411

(AgInt no AREsp n. 2.334.933/SC, relator **MINISTRO MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023 – g. n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. (...). NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
(...)
4. ***É inviável também conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.***
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.969.720/RS, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 25/4/2022 - g.n.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA60163903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:49
Código de Controle do Documento: 17c1e0df-ff2d-477d-b503-d7ed05e56411

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.181.147 / SP

Número Registro: 2026/0051753-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10057801620188260278

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROZALINO SOUZA DE MATOS
ADVOGADO	: ROBERTO NERY DA SILVA - SP347223
AGRAVANTE	: DAIANE GOMES CARDOSO
AGRAVANTE	: DIOGO MESSIAS DA SILVA
ADVOGADOS	: MARIO RICARDO BRANCO - SP206159
	TAMARA GUEDES COUTO - SP185085
	PATRICIA NORONHA DE CASTRO - SP250254
AGRAVANTE	: C G CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	: C G CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	: ROZALINO SOUZA DE MATOS
ADVOGADO	: ROBERTO NERY DA SILVA - SP347223
AGRAVADO	: DAIANE GOMES CARDOSO
AGRAVADO	: DIOGO MESSIAS DA SILVA
ADVOGADOS	: MARIO RICARDO BRANCO - SP206159
	TAMARA GUEDES COUTO - SP185085
	PATRICIA NORONHA DE CASTRO - SP250254

Documento eletrônico VDA60448637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:41
Código de Controle do Documento: f73d1ee6-f21f-476f-8e40-dbbefbd0f8dd

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DAIANE GOMES CARDOSO
AGRAVANTE : DIOGO MESSIAS DA SILVA
ADVOGADOS : MARIO RICARDO BRANCO - SP206159
TAMARA GUEDES COUTO - SP185085
PATRICIA NORONHA DE CASTRO - SP250254
AGRAVADO : C G CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
INTERES. : ROZALINO SOUZA DE MATOS
ADVOGADO : ROBERTO NERY DA SILVA - SP347223

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:41
Código de Controle do Documento: f73d1ee6-f21f-476f-8e40-dbbefbd0f8dd